PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MARCHÉ DU NEUF

Les mises en chantier demeureront vigoureuses, en raison de la demande refoulée

Le secteur de la construction résidentielle de Winnipeg tourne à pleine capacité et a accru sa production, en glissement annuel, pendant les quatre dernières années. En 2004, 2 489 logements ont été commencés, ce qui constituait les meilleurs résultats depuis 1989 et une hausse de 2 % sur 2003. L'accroissement tenait pour une bonne part à l'augmentation de 15 % des mises en chantier de maisons individuelles, qui se sont chiffrées à 1 882 l'an dernier. Du côté des collectifs en revanche, l'activité n'a pas réussi à surpasser le chiffre de 789 relevé en 2003, qui représentait le total le plus élevé des 14 dernières années; seulement 607 logements collectifs ont été commencés l'an dernier, un chiffre néanmoins bien supérieur à la moyenne quinquennale de 406. On prévoit que l'activité restera vigoureuse en 2005, car bon nombre des facteurs qui alimentent la demande dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg resteront en place.

Rarement a-t-on vu à Winnipeg des conditions aussi favorables pour le marché des habitations de type propriétaire-occupant. Comme ailleurs au pays, les taux hypothécaires touchent des creux historiques. En 2004, le taux des prêts hypothécaires à un an s'est établi en moyenne à 4,6 %, un niveau de 25 points de base inférieur au taux moyen de 4,8 % observé en 2003. Ces taux ont atténué l'effet des prix croissants des habitations, qui découlent de l'ascension des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux, ainsi que du prix des terrains. Les taux hypothécaires continueront à favoriser les acheteurs d'habitations en 2005, car la majoration prévue à cet égard ne devrait survenir que vers la fin de l'année, et sera modeste, selon les attentes. Néanmoins, une hausse des taux hypothécaires, même légère, accentuera l'ascension des prix et se traduira par une augmentation des frais de possession globaux. Cet accroissement des coûts ne devrait toutefois pas peser sur la demande, car les taux hypothécaires ne représentent qu'un facteur parmi d'autres qui stimulent la demande d'habitations à Winnipeg.

En 2004, la conjoncture du marché du travail a encouragé l'achat d'habitations, grâce à la nouvelle montée du nombre de postes à temps plein et au taux de chômage, qui s'est établi en moyenne à 5,5 %. Par ailleurs, des gains réels ont été réalisés au chapitre des revenus l'an dernier, si bien que la rémunération hebdomadaire moyenne a augmenté de 5 %. En plus de raffermir la confiance des consommateurs, ces gains ont favorisé la demande de logements pour propriétaire-occupant.

Toutefois, c'est la reprise de la croissance démographique dans la RMR de Winnipeg qui constitue le pivot de la demande de logements. Depuis deux ans, le solde migratoire de Winnipeg a aussi connu un revirement : il progresse maintenant à un rythme annuel de 0,8 %. Or il y a à peine quelques années, il accusait un déficit. Et la

WINNIPEG

PRINTEMPS 2005

SOMMAIRE :

1 **Marché du neuf**
La forte demande refoulée se traduira par une hausse des mises en chantier en 2005. Pendant la dernière partie de l'année, la construction de maisons individuelles se ralentira toutefois par suite de la diminution de l'offre de terrains viabilisés. Le secteur des collectifs n'éprouvera pas cet obstacle, et l'activité dans ce segment maintiendra un rythme vigoureux grâce à la vive demande provenant des aînés.

4 **Marché de la revente**
Au cours des dernières années, la croissance des ventes a été limitée par la raréfaction de l'offre, mais le nombre d'inscriptions commence à rebondir et les ventes augmentent en conséquence.

6 **Marché locatif**
Les bas taux d'inoccupation ont stimulé la construction d'ensembles locatifs, mais les ajouts ne suffisent pas à satisfaire à la demande croissante par suite du revirement du solde migratoire. On prévoit que le taux d'inoccupation restera inférieur à 2 % pendant la période de prévisions.

7 **Économie**
La conjoncture économique favorise les marchés de l'habitation de Winnipeg. La croissance démographique et la hausse du nombre de ménages, l'essor des emplois à temps plein, l'accroissement réel des gains hebdomadaires moyens et la faiblesse des taux hypothécaire sont autant de facteurs qui ont donné une solide confiance aux consommateurs et stimulé ainsi la demande de logements de type propriétaire-occupant.

8 **Résumé des prévisions**

Canada

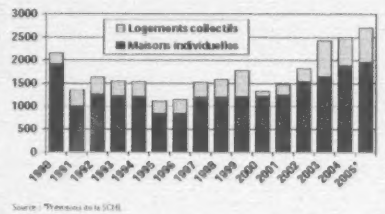
SCHL CMHC

croissance du nombre de ménages dans la ville est encore plus rapide, soit de 1,5 % annuellement, en raison des changements démographiques et de la diminution de la taille des ménages. Ainsi, il s'est formé plus de 4 000 ménages par an, en moyenne, à Winnipeg depuis le milieu des années 1990, soit le double du nombre de logements neufs ajoutés au parc d'habitations. Sous l'effet de la rareté des logements neufs et de la croissance démographique, les autres marchés de l'habitation se sont considérablement resserrés. En fait, le nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente a touché un creux historique, et le taux d'inoccupation dans le parc locatif est tombé à 1,1 % en 2004, alors qu'il atteignait 6,0 % en 1996.

Ces chiffres indiquent que la demande refoulée de logements neufs est forte à Winnipeg. Les autres marchés ne pourront retrouver leur équilibre, avant que les constructeurs n'augmentent leur production pour répondre à la demande. La hausse des prix et des taux hypothécaires influera moins que par le passé sur la demande future de logements neufs à Winnipeg, car les résidents auront

Graphique 1

Mises en chantier de maisons individuelles et de collectifs



Source : Prévisions de la SCHL

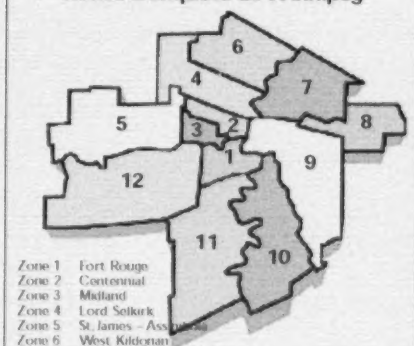
toujours besoin de se loger et les autres marchés offrent peu de choix.

Les constructeurs auront fort à faire pour suivre le rythme de la demande en 2005

Compte tenu des conditions ci-dessus, la demande de maisons individuelles ne fléchira pas, et les constructeurs s'efforceront d'y répondre. En 2004, 1 882 logements individuels ont été commencés, ce qui représente une hausse de 15 % par rapport à 2003 et la sixième augmentation annuelle consécutive. Au terme du premier trimestre de 2005, le rythme d'activité a commencé à ralentir, et le nombre de mises en chantier est maintenant de seulement 3 % supérieur au total observé à la fin des trois premiers mois de 2004. L'offre de terrains pour logements individuels est l'un des facteurs qui influeront sur la capacité des constructeurs de répondre à la demande au cours de la période estivale fort occupée. Une étude détaillée menée en 2004 par la ville de Winnipeg sur la disponibilité de terrains résidentiels indique, qu'en fonction de la superficie en acres et du taux d'écoulement prévu, la durée de l'offre de terrains sur son territoire est de 1,5 an. Si l'on tient compte des terres non aménagées mais destinées à des fins résidentielles selon le schéma d'aménagement officiel de la ville, la durée de l'offre atteint huit ans. Il se peut que cette estimation soit, toutefois, très optimiste, car certaines parcelles relèvent de gens qui s'opposent à l'aménagement. D'autres parcelles sont assujetties à des restrictions concernant la viabilisation qui en rendent l'aménagement non viable. L'offre de terrains était la plus faible dans le quadrant sud-ouest de la ville. Selon l'étude réalisée, la durée de l'offre de terrains viabilisés dans ce secteur n'est plus que de six mois, au mieux. Si on y ajoute la superficie non viabilisée, la durée de l'offre s'élève à 4 ans.

L'industrie s'empresse d'aménager tous les terrains disponibles non viabilisés afin d'accroître l'offre pour la prochaine saison de la construction. D'ores et déjà, la rareté des terrains a ralenti l'activité dans le quadrant sud-ouest. En 2004, tandis que les autres zones périphériques de Winnipeg ont enregistré de fortes hausses, les secteurs sud-ouest de Assiniboine et de Fort Garry ont subi une baisse d'activité. Ces secteurs représentaient auparavant 29 % du total des mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Winnipeg, mais cette proportion est maintenant tombée à 21 %. Pour remédier à la pénurie de terrains, on a modifié la désignation d'une bande de terre dans le plan municipal officiel, afin de permettre l'aménagement résidentiel. L'organisation du système de transport régional et de l'échelonnement de l'aménagement est en cours. Toutefois, vu la complexité de la planification d'une aussi grande superficie, ainsi que les processus d'examen et d'approbation nécessaires, les terrains viabilisés dans ce lotissement ne seront vraisemblablement pas disponibles avant la fin de 2006. Entre-temps, à mesure que la rareté des terrains s'accroîtra ou que les lots restants deviendront moins convoités

Zones d'enquête de Winnipeg



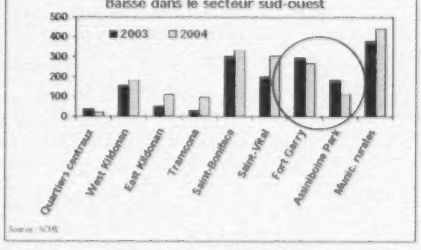
Zone 1 Fort Rouge
Zone 2 Centennial
Zone 3 Midland
Zone 4 Lord Selkirk
Zone 5 St. James – Assiniboia
Zone 6 West Kildonan
Zone 7 East Kildonan
Zone 8 Transcona
Zone 9 St. Boniface
Zone 10 St. Vital
Zone 11 Fort Garry
Zone 12 Assiniboine Park

dans le sud-ouest, les acheteurs éventuels opteront pour d'autres secteurs de la ville. La croissance du nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Winnipeg ralentira, si les consommateurs décident de faire construire dans les régions rurales, particulièrement dans les centres sud-ouest, tels que Oak Bluff, La Salle et Sanford, situés à l'extérieur des limites de la RMR. Il en sera de même si les consommateurs qui préfèrent le secteur sud-ouest de la ville reportent leur décision d'achat jusqu'à ce que les terrains soient disponibles dans le nouveau lotissement. La limitation de la construction dans un marché aussi important que le quadrant sud-ouest ne pourra être entièrement compensée par une hausse d'activité dans d'autres secteurs de la RMR. C'est pourquoi le rythme de croissance des mises en chantier de maisons individuelles sera moindre en 2005.

Graphique 2

Mises en chantier de maisons individuelles

Baisse dans le secteur sud-ouest



Source : SCHL

Selon les prévisions, 1 950 maisons individuelles seront commencées, ce qui représente une hausse légèrement inférieure à 4 %, sur un an.

Tableau 1
Données sur le marché du neuf
Mises en chantier d'habitations
Pour la période de janvier à décembre (variation en %, de 2003 à 2004)

	Maisons individuelles			Logements collectifs			Total des mises en chantier		
	2004	2003	Var. (%)	2004	2003	Var. (%)	2004	2003	Var. (%)
Zone sans code	0	7	***	0	25	***	0	32	***
Zone 1 : Fort Rouge	5	4	25.0%	0	68	***	5	72	-93.1%
Zone 2 : Centennial	5	12	-58.3%	0	0	***	5	12	-58.3%
Zone 3 : Midland	7	3	***	0	0	***	7	3	***
Zone 4 : Lord Selkirk	3	18	-83.3%	2	0	***	5	18	-72.2%
Zone 5 : St. James-Assiniboia	13	4	***	313	31	***	326	35	***
Zone 6 : West Kildonan	183	154	18.8%	2	351	-99.4%	185	505	-63.4%
Zone 7 : East Kildonan	113	50	***	0	54	***	113	104	8.7%
Zone 8 : Transcona	86	30	***	0	0	***	86	30	***
Zone 9 : Saint-Boniface	323	301	7.3%	24	24	0.0%	347	325	6.8%
Zone 10 : Saint-Vital	305	199	53.3%	112	84	33.3%	417	283	47.3%
Zone 11 : Fort Garry	265	295	-10.2%	39	79	-50.6%	304	374	-18.7%
Zone 12 : Assiniboine Park	132	183	-27.9%	81	69	17.4%	213	252	-15.5%
Ville de Winnipeg	**1440**	**1260**	**14.3%**	**573**	**785**	**-27.0%**	**2013**	**2045**	**-1.6%**
Municipalités rurales avoisinantes	442	381	16.0%	34	4	***	476	385	23.6%
RMR de Winnipeg	**1882**	**1641**	**14.7%**	**607**	**789**	**-23.1%**	**2489**	**2430**	**2.4%**

Source : SCHL
***Indique une variation supérieure à 100 %.

Les pressions à la hausse sur les prix des logements neufs persisteront

À la fin de 2004, le prix moyen des logements neufs dans la RMR de Winnipeg s'est établi à 232 032 $, une augmentation de 7 % en regard de 2003. Cette année, les prix dans ce secteur subiront des pressions à la hausse sur plusieurs plans. Entre autres, la proportion croissante des ventes dans les catégories de prix supérieures sera un facteur. La plupart des logements construits se trouvent encore dans la fourchette allant de 150 000 à 200 000 $. De 45 % en 2003, la proportion de ventes dans cette catégorie est toutefois passée à 38 % en 2004. Sur le marché haut de gamme, c'est le segment des habitations de plus de 300 000 $ qui a connu la plus forte hausse, la part de marché dans cette catégorie passant de 11 à 17 %. Dans le segment des logements de moins de 150 000 $, la part de marché qui était de 13 % en 2003, est tombée à seulement 7 % à la fin de 2004. À cause des coûts croissants de la main-d'œuvre et des matériaux, il est difficile de construire une habitation pour moins de 150 000 $.

La pénurie de terrains viabilisés qui limitera le nombre de mises en chantier en 2005 contribuera aussi à l'ascension des prix. À la fin de décembre 2004, la composante « terrain » de l'*Indice des prix des logements neufs* pour Winnipeg a bondi de près de 8,4 % d'une année sur l'autre; il s'agit de la deuxième hausse en importance parmi les principaux centres au Canada. Et après seulement deux mois en 2005, l'augmentation, en glissement annuel, a atteint 9,6 % pour la composante « terrain », et 9,5 % pour ce qui concerne l'Indice global. Quant au prix moyen, il s'est établi à 259 800 $ au premier trimestre, en hausse de 15 % par rapport à un an auparavant. Compte tenu de l'ascension des prix qui sera accentuée par la majoration escomptée des taux hypothécaires, les acheteurs éventuels pourraient se tourner de nouveau vers les logements à prix modiques. D'ici la fin de 2005, l'accélération de l'activité dans les catégories intermédiaires du marché contribuera à atténuer l'essor du prix moyen enregistré en début d'année. On prévoit donc que le prix moyen des logements neufs s'alourdira de 8 % en 2005 et dépassera ainsi la barre des 250 000 $.

Beaucoup de collectifs sont sur le point d'être mis en chantier

En 2004, les mises en chantier de collectifs dans la RMR de Winnipeg ont légèrement ralenti, pour s'établir à 607, ce qui constitue un repli de 23 % en regard du chiffre exceptionnel de 789, observé en 2003. Cela ne signifie pas pour autant que le ralentissement d'activité se poursuivra en 2005, car le nombre élevé d'achèvements au cours des deux dernières années n'a pas nécessairement donné lieu à une offre excédentaire. Fin mars 2005, le stock comptait 170 collectifs achevés et inoccupés, soit 47 % de plus qu'un an auparavant. Toutefois, la plupart (99 logements) se trouvait sur le marché locatif, où le taux d'inoccupation se classe parmi les plus bas au pays. On prévoit donc que le stock s'amenuisera rapidement, soit en trois mois, selon le rythme d'écoulement annuel, en cours. Pour ce qui concerne le nombre total de logements locatifs en stock, qui comprend les ensembles en construction, la durée de l'offre est de 11 mois. Vu la vive demande sur le marché locatif toutefois, on estime que l'écoulement des nouveaux logements s'intensifiera, dès qu'ils deviendront disponibles. En outre, l'écoulement des logements achevés récemment a éveillé l'intérêt dans la construction de collectifs, si bien que d'autres ensembles sont en cours de planification. Cette activité aidera à soutenir la construction dans le secteur locatif de Winnipeg, sans doute pendant quelques années.

Du côté des logements pour propriétaire-occupant, on a dénombré, fin mars, 71 habitations en stock, contre 15 à la même période en 2003. Au taux d'écoulement actuel, ce stock durera deux mois et demi. La durée de l'offre totale (logements en construction compris) est de neuf mois. On ne prévoit pas d'accumulation des stocks, car la demande de copropriétés reste vigoureuse, et la plupart des logements sont vendus sur plan, avant même la mise en chantier. À Winnipeg, la demande de copropriétés provient surtout des aînés, et la plupart des ensembles ciblent ce groupe. La hausse de 12 % des prix sur le marché de la revente au cours des deux dernières années a aussi contribué à alimenter la demande de copropriétés. Les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison ont enfin vu la valeur de leur habitation existante augmenter, après la stagnation des prix tout au long des années 1990; ils saisissent l'occasion pour emménager dans une copropriété. Au dire des promoteurs, les

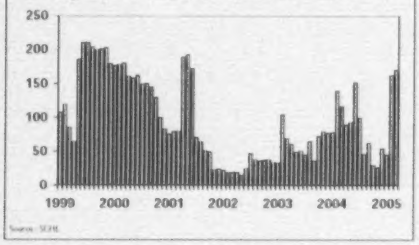
jeunes professionnels représentent aussi un groupe croissant dans le secteur des copropriétés, et achètent des logements qui ne sont pas exclusivement destinés aux personnes de 55 ans et plus.

De plus en plus de promoteurs ciblent le segment des copropriétés luxueuses. Le prix moyen des copropriétés écoulées varie en raison de la petite taille de l'univers, mais il a atteint 218 298 $ en 2004 : un gain de 13 % sur 2003. Un peu comme dans le secteur des maisons individuelles neuves, les copropriétés haut de gamme représentent une part croissante des ventes. En effet, en 2003, les copropriétés de plus de 200 000 $ constituaient seulement 31 % des transactions; cette proportion s'est hissée à 60 % en 2004. Avec la progression constante des prix des logements neufs et existants, la part de marché des jumelés et des maisons en rangée en copropriété pourrait s'accroître,

Graphique 3

Stock de logements collectifs

Toujours faible, malgré l'accélération de la construction



car pour les acheteurs éventuels, ce segment constituera une option plus abordable. Compte tenu d'une part, des nombreux ensembles à l'étape de la planification et de la vente sur plan, et d'autre part, des facteurs démographiques et des paramètres du marché qui laissent entrevoir une vive demande, on prévoit que la construction de copropriétés demeurera robuste au cours des prochaines années. En 2005, 750 logements devraient être mis en chantier dans ce secteur.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes ont poursuivi leur ascension en 2004

Le léger rebond du nombre d'inscriptions courantes en 2004 a contribué à l'essor des ventes de logements existants sur le marché de Winnipeg. La chambre immobilière de Winnipeg a conclu 9 828 ventes sur le territoire de la RMR l'an dernier, ce qui représente une avance de 7,4 % sur 2003, et la plus forte hausse depuis 1996. Mais le volume de transactions aurait sans doute été plus élevé, sans la pénurie d'inscriptions. Le nombre moyen de logements inscrits au Service inter-agences ® (S.I.A. ®) ne cesse de régresser depuis le milieu des années 1990. Après avoir atteint un sommet de 5 790 en 1990, il a en effet touché un creux de 956 en 2004 – son niveau le plus bas depuis 1982. Par conséquent, le rapport ventes-inscriptions courantes, qui indique le niveau d'équilibre entre l'offre et la demande, s'est établi en moyenne à 86 % en 2004, contre 76 % en 2003; le marché de Winnipeg se classe ainsi à l'extrémité de la fourchette caractéristique d'un marché vendeur. Autrement dit, compte tenu de la moyenne d'un peu plus de 800 ventes par mois, l'offre totale serait entièrement épuisée en 35 jours, environ. Pendant la période de pointe au printemps et à l'été, le marché s'est envolé, si bien que le rapport ventes-inscriptions courantes a dépassé 100 %. À l'époque, les propriétés convoitées trouvaient preneur en quelques jours, ce qui a donné lieu à des offres multiples, si bien que la près de la moitié des logements se sont vendus à un prix égal ou supérieur au prix d'inscription.

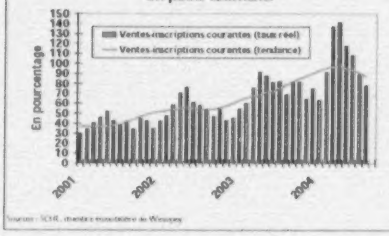
La conjoncture favorisait la montée des prix

En raison de la persistance des conditions de marché vendeur, les prix se sont encore alourdis de 10 % et plus, en 2004. Après avoir grimpé de 11 % pour s'établir à

Graphique 4

Rapport ventes-inscriptions courantes

Un point tournant?



110 256 $ en 2003, le prix de vente moyen a avancé de 12 % en 2004 et atteint 123 817 $. La hausse a touché toutes les zones de la ville, et particulièrement les quartiers centraux, où le prix moyen a bondi de 16 %, passant de 69 396 $ à 80 797 $. En banlieue, il a monté de 12 %, soit de 122 173, à 136 997 $. L'écart entre les prix dans les quartiers centraux et ceux en banlieue s'est donc resserré. En 2003, le prix moyen en périphérie était de 76 % supérieur à celui des quartiers centraux; en 2004, l'écart était de 70 %.

Par ailleurs, l'accroissement des ventes dans les fourchettes supérieures des prix a aussi contribué à l'ascension du prix moyen. La faiblesse des taux hypothécaires et des frais de possession, ainsi que les gains enregistrés au chapitre des revenus, incitent à la fois les acheteurs de logement d'un cran supérieur et les accédants à la propriété à envisager l'acquisition d'une habitation plus chère que par le passé. En 2004, les ventes d'habitations de plus de 210 000 $ ont grimpé de 56 % par rapport à 2003, et leur part de marché est passée de 6 à 9 %. En revanche, les ventes d'habitations à prix modiques ont chuté, car l'activité s'est repliée dans toutes les catégories de prix inférieures à 79 999 $. La plus forte baisse au chapitre des ventes (29 %), par rapport à 2003, a été relevée dans le segment des

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

La SCHL est la source d'information par excellence pour tout ce qui concerne l'habitation. Planification, financement, construction et rénovation résidentielles : la SCHL a réponse à tout!

www.schl.ca
1 800 668-2642

logements de moins de 39 999 $ dont la part de marché est passée de 10 % du total des transactions à 6 %. À cause de l'accélération des prix récemment, le nombre de logements dans les catégories de prix les plus faibles a aussi diminué à Winnipeg. Si la croissance des ventes a été modeste dans la fourchette allant de 80 000 à 120 000 $, ce segment affiche aussi l'offre la plus faible et les conditions de marché les plus serrées. La demande reste robuste dans cette catégorie intermédiaire, et la croissance des ventes se raffermirait sans doute, si l'offre était plus abondante.

Les inscriptions courantes marquent un point tournant

Les inscriptions courantes ont marqué un point tournant au milieu de 2004 et ont augmenté pendant cinq mois d'affilée, en glissement annuel. Il s'agissait de la première série de hausses régulières depuis 1995, et cette tendance s'est poursuivie au premier trimestre de 2005. Fin mars, le nombre de logements sur le marché était de 38 % plus élevé qu'à pareille période en 2004. Nul doute que la hausse des inscriptions courantes tient en partie à l'activité sans cesse croissante sur le marché du neuf. À mesure que les habitations neuves sont prêtes à occuper, les acheteurs mettent leurs anciens logements existants à vendre. Les faibles coûts d'emprunt ont aussi incité des propriétaires existants à inscrire leur logement, afin de tirer parti des conditions de marché vendeur, pour emménager dans une habitation d'un cran supérieur.

Bien que la hausse récente des inscriptions soit un signe encourageant, on ne s'attend pas à ce que le marché de la revente de Winnipeg ne retrouve son équilibre en 2005. Ce marché n'a pas présenté une conjoncture équilibrée depuis 2001, lorsque le volume d'inscriptions était le double de ce qu'il est actuellement. La demande de logements existants demeurera forte à Winnipeg, en raison d'un certain nombre de facteurs, notamment les taux hypothécaires relativement bas, le niveau élevé de l'emploi et l'augmentation réelle des gains hebdomadaires moyens. Toutefois, ce sont les facteurs démographiques qui influencent le plus la demande de logements actuellement. Grâce au redressement du solde migratoire, la croissance démographique dans la RMR a repris un rythme que l'on n'avait pas vu depuis plus de vingt ans. Parallèlement, la taille des ménages a diminué, entraînant par le fait même une hausse du nombre total de ménages. Toutefois, le parc global de logements n'a pas augmenté au même rythme, et cette situation a provoqué une baisse du nombre d'inscriptions courantes, car les nouveaux ménages achètent les habitations disponibles sur le marché de la revente. L'accélération du nombre d'inscriptions courantes va généralement de pair avec l'accroissement du parc de logement. De ce fait, le retour de conditions équilibrées sur le marché de l'existant dépendra surtout de la capacité du secteur de la construction résidentielle d'adapter son rythme à la croissance du nombre de ménages.

On prévoit que le nombre d'inscriptions s'accroîtra tout au long de 2005, grâce au rythme vigoureux de la construction et à la persistance des conditions favorables aux acheteurs de logements d'un cran supérieur. La multiplication des inscriptions, notamment se répercutera sur les ventes, de sorte que ces dernières devraient atteindre 11 600 d'ici la fin de l'année : une hausse de 7,4 % sur douze mois.

La montée des prix ne se ralentira que légèrement en 2005

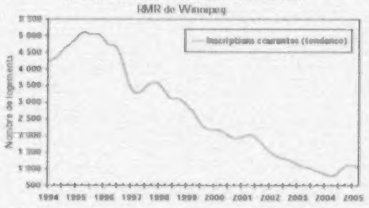
Le nombre accru d'inscriptions courantes en 2005 aidera aussi à atténuer les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix. Néanmoins, avec la persistance des conditions favorables aux vendeurs, le rythme de croissance des prix dépassera

Graphique 5

Tendance des inscriptions courantes S.I.A.®

Début d'un mouvement à la hausse

RMR de Winnipeg



le taux d'inflation. Selon les données sur les deux premiers mois de 2005, le prix moyen a monté de 10 %, en glissement annuel, pour s'établir à 122 664 $. Avant même que ne commence la période de pointe printemps-été sur le marché de la revente, les courtiers immobiliers enregistrent un rythme soutenu d'activité. Selon le *Winnipeg Real Estate News*, nombre d'inscriptions donnaient lieu à des offres multiples, au premier trimestre, et des habitations se vendaient à un prix supérieur au prix d'inscription. La hausse des ventes dans les fourchettes supérieures des prix et une baisse correspondante dans le bas de gamme influeront aussi sur le prix moyen en 2005. Toutefois, la légère remontée prévue des taux hypothécaires accentuera l'effet de l'accroissement des prix, et la demande d'habitations haut de gamme commencera à se replier, renforçant les pressions sur le segment intermédiaire du marché. Par conséquent, les prix continueront leur escalade et croîtront de 10 % en 2005. Le prix moyen des logements vendus par l'entremise du S.I.A.® dans la RMR de Winnipeg s'établira donc à 134 000 $.

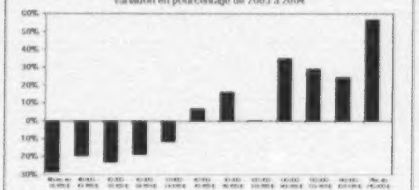
Expansion du marché des copropriétés

Dans la RMR de Winnipeg, le marché des copropriétés ne représente que 10 % du total des ventes de logements existants, mais il se redresse. En 2004, les ventes de copropriétés ont augmenté de 9,4 % par rapport à 2003. Le prix moyen s'est aussi alourdi dans ce segment, passant de 97 908 $ en 2003 à 115 469 $ en

Graphique 6

Évolution des ventes selon la fourchette de prix

Variation en pourcentage de 2003 à 2004



2004 : une hausse de 18 %. L'accélération des prix tenait pour une bonne part à l'accroissement des ventes dans les catégories de prix supérieures, au détriment des segments bas de gamme. Le prix moyen des copropriétés existantes à Winnipeg a aussi subi les répercussions des ventes de logements neufs. Dans bon nombre d'ensembles neufs, les copropriétés sont en effet vendues par l'entremise du S.I.A.®, et la construction a été robuste dans ce segment. Beaucoup d'ensembles ont été commencés dans les quartiers centraux, particulièrement dans la zone 1. Cette situation peut expliquer pourquoi le prix moyen des copropriétés dans les quartiers centraux, à l'encontre de celui des maisons individuelles existantes, s'est établi à 118 614 $ en 2004, un niveau de 3 % supérieur au prix moyen de 115 174 $ relevé en banlieue.

En 2005, le marché des copropriétés de Winnipeg continuera à prendre de l'expansion, car les logements existants dans ce segment représenteront une

option abordable pour les accédants à la propriété, aux prises avec les prix sans cesse croissants des maisons individuelles. De plus, les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison qui recherchent le style de vie en appartement et qui ont alimenté la demande de copropriétés neuves, continueront aussi d'influer sur le marché de l'existant. Ce segment éprouve également des difficultés sur le plan de l'offre, car le rapport ventes-inscriptions courantes est analogue à celui du marché des maisons individuelles. On peut donc s'attendre à ce que la vive demande donne lieu à une accélération des prix sur le marché des copropriétés, qui correspondra à celle du marché des habitations individuelles existantes.

Tableau 2
Données sur le marché des logements existants*
RMR de Winnipeg, selon la zone
Pour la période de janvier à décembre (variation en %, de 2003 à 2004)

			Ventes			Prix moyen
Zones d'enquête de la SCHL :	**2004**	**2003**	**Var. en %**	**2004**	**2003**	**Var. en %**
Zone 1 : Fort Rouge	597	552	8.2%	116,897 $	101,533 $	15.1%
Zone 2 : Centennial	270	251	7.6%	55,720 $	46,766 $	19.1%
Zone 3 : Midland	733	650	12.8%	76,101 $	65,468 $	16.2%
Zone 4 : Lord Selkirk	970	850	14.1%	69,108 $	58,211 $	18.7%
Centre-ville	2570	2303	11.6%	80,797 $	69,396 $	16.4%
Zone 5 : St. James-Assiniboia	874	821	6.5%	114,314 $	100,227 $	14.1%
Zone 6 : West Kildonan	717	594	20.7%	117,787 $	103,943 $	13.3%
Zone 7 : East Kildonan	1049	1058	-0.9%	105,494 $	94,503 $	11.6%
Zone 8 : Transcona	488	417	17.0%	108,960 $	92,596 $	17.7%
Zone 9 : Saint-Boniface	666	714	-6.7%	154,148 $	136,866 $	12.6%
Zone 10 : Saint-Vital	874	850	2.8%	133,512 $	121,911 $	9.5%
Zone 11 : Fort Garry	798	749	6.5%	160,715 $	143,817 $	11.7%
Zone 12 : Assiniboine Park	1213	1122	8.1%	180,708 $	161,368 $	12.0%
Banlieue	6679	6325	5.6%	136,997 $	122,173 $	12.1%
Municipalités rurales avoisinantes	578	525	10.1%	162,805 $	146,897 $	10.8%
RMR de Winnipeg	**9827**	**9153**	**7.4%**	**123,817 $**	**110,312 $**	**12.2%**

Sources : chambre immobilière de Winnipeg, SCHL
*Comprend les ventes de maisons individuelles et de copropriétés

MARCHÉ LOCATIF

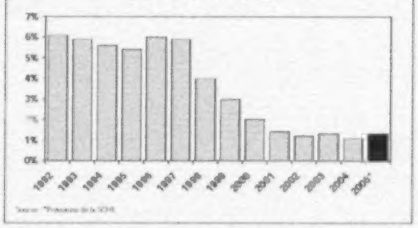
Aucune marge de manœuvre pour le taux d'inoccupation

L'accélération de la formation de ménages, alimentée par l'immigration, continuera à se répercuter sur la demande dans tous les marchés de l'habitation, et particulièrement dans le secteur locatif. Un examen des immigrants par catégorie d'âge révèle que le solde migratoire est le plus élevé dans le groupe des 18 à 24 ans, qui est aussi le plus susceptible de rechercher des logements locatifs bas de gamme. Puisque l'immigration devrait rester élevée, en raison de la campagne dynamique menée dans le cadre du Programme des candidats des provinces (PCP) visant à attirer des travailleurs au Manitoba, le marché locatif de Winnipeg bénéficiera d'un afflux régulier de locataires.

Au cours des dernières années, les bas taux hypothécaires ont incité nombre de locataires à faire le bond vers l'accession à la propriété. Toutefois, compte tenu de la majoration prévue, quoique légère, des taux hypothécaires, ces derniers n'atténueront plus les effets de l'ascension des prix. La combinaison de la hausse des taux hypothécaires et de l'alourdissement des prix fera croître les frais de possession. Cette année, l'augmentation des versements hypothécaires pèsera donc sur la demande de logements pour propriétaire-occupant, particulièrement celle provenant des accédants à la propriété qui opteront pour la location. Pour ceux qui possèdent les ressources financières nécessaires toutefois, il sera difficile de trouver une habitation de qualité convenable, étant donné la pénurie persistante d'inscriptions de choix dans les fourchettes inférieures des prix sur le marché de l'existant. Au cours des derniers mois, les inscriptions sur le marché de la revente ont commencé à remonter, mais l'offre et le choix demeureront limités en 2005, ce qui incitera les acheteurs éventuels à rester locataire.

Étant donné le vieillissement de la population de Winnipeg, la demande de logements collectifs devrait aussi demeurer robuste. Une certaine proportion des aînés qui emménagent dans un appartement choisira d'être locataire plutôt que propriétaire, ce qui fournira une source additionnelle de demande pour les marchés locatifs.

Graphique 7
Taux d'inoccupation des appartements
Restera inférieur à 2 %



Des logements seront encore ajoutés au parc locatif en 2005, mais ils ne suffiront pas à répondre à la demande croissante dans ce secteur. On peut donc s'attendre à ce que le taux d'inoccupation reste bas l'an prochain, oscillant un peu au-dessus de 1 % pour s'établir à 1,3 %.

Hausse des loyers en 2005

Chaque année, le ministre provincial, Consommation et Corporations, par l'entremise de la Direction de la location à usage d'habitation, établit le taux légal d'augmentation des loyers. Ce taux a été fixé à 1,5 % pour 2005, soit au même niveau qu'en 2004. Entré en vigueur le 1er janvier 2005, il s'applique à la quasi-totalité du parc locatif de Winnipeg.

Étant donné la faiblesse persistante prévue du taux d'inoccupation, les propriétaires bailleurs appliqueront sans doute la majoration maximale autorisée. Toutefois, le loyer moyen devrait monter davantage à cause de divers facteurs. La Direction de la location à usage d'habitation continuera de recevoir des demandes de la part des propriétaires bailleurs qui souhaitent majorer leurs loyers davantage. De plus, des logements neufs haut de gamme s'ajouteront au parc locatif et contribueront à faire monter le loyer moyen global. Les logements remis à neuf et rajoutés à l'univers au cours des dernières années continueront aussi d'être exemptés de la règle du taux légal de 1,5 %. Ainsi, dans l'ensemble, les loyers devraient s'élever de 2,5 % en 2005, ce qui portera le loyer moyen des appartements de deux chambres à 680 $ par mois; il était de 664 $, l'an dernier.

SURVOL DE L' ÉCONOMIE

L'emploi continuera à réaliser d'importants gains

Au Manitoba, les indicateurs du marché du travail favorisent les accédants à la propriété et les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. En 2004, le nombre net d'emplois a augmenté de 5 400 dans la province. Ces gains ont par ailleurs été réalisés dans le segment des emplois à temps plein, où le nombre de postes s'est accru de 6 800; quant au nombre d'emplois à temps partiel, il a régressé de 1 400. Près de 76 % de la population active occupent un poste à temps plein. Ce type de poste permet aux ménages d'obtenir plus facilement le financement nécessaire à l'achat d'une habitation.

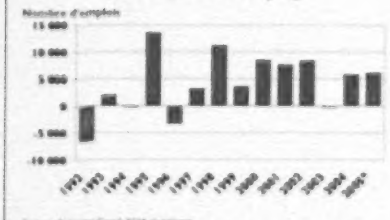
C'est le secteur tertiaire qui a enregistré les gains les plus importants au chapitre de l'emploi, grâce à la création de postes dans les domaines des soins de santé et de l'administration publique. Malgré les préoccupations concernant l'appréciation du dollar, la valeur des expéditions manufacturières dans le secteur de la production des biens a augmenté de 10 % au Manitoba en 2004, ce qui a donné lieu à une hausse du nombre d'emplois, particulièrement dans les secteurs de la fabrication de produits métallurgiques, électroniques et chimiques. Par ailleurs, l'activité a été vigoureuse dans les secteurs de la construction résidentielle et non résidentielle, ce qui a contribué, en 2004, à la hausse de 8 % des dépenses en immobilisations sur le marché privé du Manitoba. Au cours des dernières années, plusieurs chantiers ont soutenu l'activité dans le secteur de la construction non résidentielle, notamment le Centre MTS et la bibliothèque Millennium, ainsi que l'expansion de l'hôpital de Saint-Boniface. Beaucoup d'autres importants projets seront lancés au cours des prochaines années concernant, entre autres, le nouveau siège social de la société Hydro-Manitoba au centre-ville, le réaménagement du Centre des sciences de la santé (100 millions de dollars), la rénovation de l'aéroport de Winnipeg (350 millions de dollars) et l'expansion du canal de dérivation de la rivière Rouge (700 millions de dollars).

La conjoncture de l'emploi demeurera favorable durant l'horizon prévisionnel. L'économie provinciale devrait croître au rythme annuel de 3 % en 2005 et 2006. Le Manitoba affichera ainsi le taux de chômage le plus faible parmi toutes les provinces, après l'Alberta. Toutefois, la faiblesse du taux de chômage indique que la province est confrontée à une pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Environ 69 % de la population de 15 ans et plus occupent un poste ou en recherchent un, comparativement à la moyenne nationale de 67,6 %.

Le gouvernement provincial déploie des efforts concertés pour accroître l'immigration internationale dans la province et atténuer ainsi la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. La stratégie mise en place comporte six principaux volets qui s'articulent autour du Programme des candidats des provinces (PCP). Aux termes d'une entente conclue avec le ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration, les responsables du PCP collaborent de près avec les employeurs en vue de déterminer leurs besoins; ils cherchent ensuite les immigrants qualifiés les plus susceptibles de contribuer à l'économie locale. La SCHL prévoit une hausse nette de 7 800 personnes au chapitre de l'immigration internationale en 2005 et 2006. Ces gains se traduiront par la plus forte croissance de la population et du nombre de ménages depuis le début des années 1980 et contribueront à la demande d'habitations neuves. Winnipeg bénéficiera de l'accroissement de l'immigration internationale, puisque la majorité des immigrants viendront s'y installer.

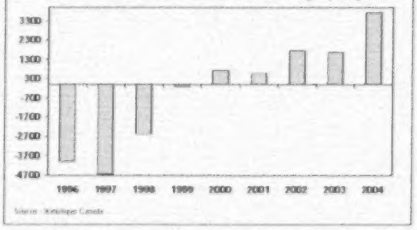
Graphique 8

Évolution de l'emploi total
RMR de Winnipeg



Graphique 9

Migration nette
Revirement de la croissance démographique



PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément, avec la remontée des taux d'intérêt en 2005 et 2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et l'affaiblissement de la croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant les deux prochaines années.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

Pour en savoir plus, communiquez avec:
Dianne Himbeault
Analyste principal de marché
Téléphone : (204) 983-5648
Sans frais : 1 877 722-2642
Télécopieur : (403) 515-3036
Courrier électronique : dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Winnipeg
2005 mai

	2002	2003	Var. en %	2004	Var. en %	2005*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Tous les logements	1,821	2,430	33.4%	2,489	2.4%	2,700	8.5%
Logements individuels	1,528	1,641	7.4%	1,882	14.7%	1,950	3.6%
Logements collectifs	293	789	169.3%	607	-23.1%	750	23.6%
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	198,382 $	216,458 $	9.1%	232,032 $	7.2%	250,000 $	7.7%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	1.2%	1.3%		1.1%		1.3%	
Loyer - 2 chambres (var. annuelle en %)	2.8%	3.7%		3.0%		2.5%	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaire (3 ans)	6.28	5.79		5.65		6.50	
Taux hypothécaire (5 ans)	7.02	6.39		6.23		6.75	
Personnes occupées	370,900	370,600	-0.1%	376,300	1.5%	382,300	1.6%
Nouveaux emplois	8,300	-300		5,700		6,000	
Solde migratoire (année (du Recensement2)	1,145	1,667	45.6%	3,747	124.8%	4,200	12.1%

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, chambre immobilière de Winnipeg, Association canadienne de l'immeuble.

1 Service inter-agences (S.I.A.O) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Une foule de renseignements utiles à votre portée

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens et les Canadiennes à avoir accès à un vaste choix de logements abordables et de qualité.

Pour en savoir davantage, visitez le
www.schl.ca

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.